

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan Nasional merupakan topik yang sedang digadagadangkan pemerintah, baik dari bidang ekonomi maupun dari seluruh sektor di Indonesia. Pembangunan nasional salah satunya ditandai dengan pertumbuhan dan perkembangan ekonomi Indonesia yang pada umumnya tidak dapat dipisahkan dari kegiatan ekonomi melalui jasa *financial* perbankan. Bank merupakan lembaga keuangan yang mempunyai peranan yang strategis dimana kegiatan utama dari perbankan adalah menyerap dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada masyarakat.

Jasa lembaga keuangan khususnya perbankan memang telah lama lalu lalang di Indonesia, bila dilihat dari mayoritas penduduk Indonesia yang beragama Islam tentunya sistem perbankan konvensional dinilai kurang mencerminkan sisi atau nilai ke-Islaman dan sistem tersebut membuat muslim di Indonesia secara tidak langsung mengonsumsi harta yang dihasilkan dari *riba*. Dari pengharapan warga muslim yang menginginkan bank idaman sesuai dengan syariah dan aturan Islam, maka munculah gagasan dan inisiatif pendirian bank Islam Indonesia baru dimulai pada tahun 1980 melalui diskusi-diskusi bertemakan bank Islam sebagai pilar ekonomi Islam. Setelah menjalankan proses yang sangat panjang akhirnya perbankan syariah lahir dan

dipelopori oleh Bank Muamalat yang lahir pada tahun 1991.¹ Perbankan Syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian. Prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam menetapkan fatwa di bidang syariah. Bank syariah tersebut bertujuan agar tidak adanya kerancuan dalam proses muamalah bagi para pemeluk agama Islam, sehingga mereka terjaga dari keharaman akibat tidak adanya suatu wadah yang melayani mereka dalam bidang muamalah yang bersifat Islami.

Perbankan syariah memiliki prinsip syariah yang dipegang teguh dan menjadi tonggak utama dalam perbankan syariah. Prinsip syariah tersebut dapat diartikan menjadi aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan/atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang sesuai dengan syariah. Beberapa prinsip atau hukum yang dianut oleh sistem perbankan syariah antara lain: (1). Pembayaran terhadap pinjaman dengan nilai yang berbeda dari nilai pinjaman dengan nilai ditentukan sebelumnya tidak diperbolehkan, (2). Pemberi dana harus turut berbagi keuntungan dan kerugian sebagai akibat hasil usaha institusi yang meminjam dana, (3). Islam tidak memperbolehkan “menghasilkan uang dari uang”. Uang hanya merupakan media pertukaran dan bukan komoditas karena tidak memiliki nilai intrinsik, (4). Unsur *gharar* (ketidakpastian, spekulasi) tidak diperkenankan. Kedua belah pihak harus mengetahui dengan baik hasil

¹ Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syari'ah*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007).Hlm, 104.

yang akan mereka peroleh dari sebuah transaksi, dan (5). Investasi hanya boleh diberikan pada usaha-usaha yang tidak diharamkan pada Islam. Usaha minuman keras misalnya tidak boleh didanai oleh perbankan syariah².

Salah satu lembaga perbankan syariah yang belakangan ini tengah mengalami peningkatan atau kemajuan pesat salah satunya adalah Bank BJB Syariah. Pendirian Bank BJB Syariah diawali dengan pembentukan Divisi/Unit Usaha Syariah oleh PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk. pada tanggal 20 Mei 2000, dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat Jawa Barat yang mulai tumbuh keinginannya untuk menggunakan jasa perbankan syariah pada saat itu.³

Setelah 10 (sepuluh) tahun operasional Divisi/Unit Usaha syariah, manajemen PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk. berpandangan bahwa untuk mempercepat pertumbuhan usaha syariah serta mendukung program Bank Indonesia yang menghendaki peningkatan *share* perbankan syariah, maka dengan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk. diputuskan untuk menjadikan Divisi/Unit Usaha Syariah menjadi Bank Umum Syariah.⁴

² Makhalul Ilmi, *Teori dan Praktek Lembaga Mikro Keuangan Syari'ah* Cet. I (Yogyakarta : UII Pres, 2002), Hlm, 80.

³ *Sekilas Bank Jabar Banten Syariah*. <http://bjbsyariah.co.id/tentang-bjb-syariah/sekilas-bjb-syariah/> diakses pada 20 Mei 2016 Pukul 20.00WIB.

⁴ *Sekilas Bank Jabar Banten Syariah*. <http://bjbsyariah.co.id/tentang-bjb-syariah/sekilas-bjb-syariah/> diakses pada 20 Mei 2016 Pukul 20.00WIB

Bank BJB Syariah khususnya Bank BJB Syariah Kantor Cabang Pelajar Pejuang yang menjadi tempat penelitian peneliti menerapkan akad dalam setiap masing-masing produknya, akad yang digunakan secara umum di Bank BJB Syariah Kantor Cabang Pelajar Pejuang memiliki banyak jenis dan kegunaan, diantaranya adalah akad *wadiah*, akad *mudharabah*, akad *musyarakah*, akad *murābahah*, akad *salam*, akad *istishnā'*, akad *ijarah*, dan akad *qardh*.

Dari keseluruhan akad-akad yang terdapat dan digunakan dalam kegiatan bermuamalah di Bank BJB Syariah Kantor Cabang Pelajar Pejuang ini terdapat salah satu produk *Financing* yaitu “Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) iB Masalahah” yang memfasilitasi dan memberikan keleluasan untuk memiliki rumah idaman dalam bentuk perumahan, ruko, apartemen, kavling siap bangun atau hanya renovasi. Dalam *Standar Operating Prosedure* (SOP) Bank BJB Syariah pada produk “Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) iB Masalahah”, akad yang dapat digunakan adalah akad *murābahah* dan Akad *istishnā'*, dari kedua akad tersebut dapat dipilih dan disesuaikan dengan kebutuhan pada pelaksanaan pembiayaannya, yang mana jika menggunakan kategori penawaran fasilitas Rumah Siap Huni akad yang diaplikasikan adalah akad *murābahah*. Sedangkan khusus untuk kategori penawaran fasilitas Rumah Belum Siap Huni akad yang diaplikasikan yaitu akad *istishnā'*.

Murābahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contract* (NCC) yakni

memberikan kepastian pembiayaan baik dari segi jumlah maupun waktu, *cash flownya* bisa diprediksi dengan relatif pasti, karena sudah disepakati oleh kedua belah pihak yang bertransaksi di awal akad. Dikategorikan sebagai *natural certainty contract* (NCC) karena dalam akad *murābahah* ditentukan berapa *requaired rate of profit* nya (besarnya keuntungan yang disepakati).

Sedangkan akad *istishnā'* merupakan akad jual beli dimana produsen ditugaskan untuk membuat suatu barang pesanan dari pemesan atau dapat diartikan *istishnā'* adalah akad jual beli atas dasar pesanan antar nasabah dan bank dengan spesifikasi tertentu yang diminta oleh nasabah, bank akan meminta produsen untuk membuatkan barang pesanan sesuai dengan permintaan nasabah. Setelah selesai nasabah akan membeli barang tersebut dari bank dengan harga yang telah disepakati bersama.⁵

Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) khusus penawaran fasilitas Rumah Siap Huni dengan menggunakan akad *murābahah*, pada implementasinya sesuai dengan *Standard Operating Procedur* (SOP) dimana dapat dilihat tahapan pelaksanaan pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Siap Huni yaitu (1). Nasabah melakukan permohonan pembiayaan kepada pihak Bank BJB Syariah, (2). Selanjutnya dilakukan analisis dan permohonan nasabah apakah dinyatakan layak untuk menerima pembiayaan atau tidak (3). Tahapan berikutnya terjadi negoisasi antara pihak nasabah dengan pihak bank (4). Pihak bank dengan nasabah melakukan survei rumah

⁵ Karim, Adiwarman. *Bank Islam. analisis fiqh dan keuangan*. (Jakarta: IIIT Indonesia. 2003) Hlm 161.

sesuai dengan keinginan pihak nasabah (5). Setelah nasabah menyetujui rumah tersebut dilakukan penandatanganan akad *murābahah*.

Berbeda dengan kategori penawaran fasilitas Rumah Belum Siap Huni yang mana didalam *Standard Operating Procedur* (SOP) menggunakan akad *istishnā'* sedangkan dalam implementasinya akad yang digunakan yaitu akad *istishnā'* dengan akad tambahan sebagai akad pelengkap yaitu *wakālah*.

Dari uraian permasalahan diatas, peneliti merasa tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut di Bank BJB Syariah Kantor Cabang Pelajar Pejuang tersebut dengan judul: ***"Pelaksanaan Akad Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Belum Siap Huni Di Bank BJB Syariah Kantor Cabang Pelajar Pejuang."***

B. Rumusan Masalah

Standar Operating Prosedure (SOP) menjelaskan bahwa penggunaan akad untuk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) khususnya kategori penawaran fasilitas Rumah Belum Siap Huni menggunakan akad *istishnā'*. Tetapi melihat pada penerapan di Bank BJB Syariah Kantor Cabang Pelajar Pejuang terdapat perbedaan dengan *Standar Operating Prosedure* (SOP) yaitu adanya akad *wakālah* sebagai akad pelengkap dalam pelaksanaan produk tersebut. Berdasarkan dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan akad Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Belum Siap Huni di Bank BJB Syariah Kantor Cabang Pelajar Pejuang?

2. Bagaimana harmonisasi Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Belum Siap Huni dengan menggunakan akad *istishnā'* dan akad *wakālah* menurut peraturan perundangan-undangan yang berlaku?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari Penelitian ini diharapkan dapat mencapai hasil-hasil Penelitian berupa:

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan akad pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Belum Siap Huni di Bank BJB Syariah Kantor Cabang Pelajar Pejuang.
2. Untuk mengetahui bagaimana harmonisasi pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Belum Siap Huni dengan menggunakan akad *istishnā'* dan akad *wakālah* menurut peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian tersebut dapat dibagi menjadi dua Kategori, yaitu:

a. Teoritis

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan untuk membantu staf/karyawan dalam pelaksanaan akad *istishnā'* dan akad *wakālah* terutama dalam Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Belum Siap Huni.
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan untuk pengembangan ilmu pengetahuan khususnya dibidang perbankan

syariah terutama dalam bidang atau mata kuliah Hukum Perbankan Syariah.

3. Hasil penelitian ini dapat menjadi bahan informasi atau referensi bagi peneliti lain dalam mengembangkan penelitian lanjutan tentang pengembangan ilmu muamalah khususnya dalam penerapan dan pelaksanaan akad pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Belum Siap Huni.

b. Praktis

1. Bagi peneliti dapat mengembangkan ilmu pengetahuan terkait perbankan syariah khususnya dalam pelaksanaan akad pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Belum Siap Huni.
2. Bagi Bank BJB Syariah hasil penelitian ini dapat menjadi bahan evaluasi dan juga masukan dalam pelaksanaan akad pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Belum Siap Huni.

E. Kerangka Pemikiran

1. Studi Terdahulu

Sebelum memulai untuk melakukan penelitian, peneliti terlebih dahulu mengkaji penelitian terdahulu yang akan dijadikan landasan penelitian. Beberapa kajian terhadap studi terdahulu dapat dilihat dari tabel di bawah ini:

Tabel 1.1
Studi Terdahulu

No	Nama	Judul	Deskripsi Penelitian
1	Junia Marwa	Pelaksanaan Multi akad Pada Produk Pembiayaan Rumah Griya BSM di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Jatinangor. ⁶	<p>(1) Pelaksanaan akad <i>murābahah</i> pada produk Griya BSM ini sah, namun belum sempurna karena akad dilaksanakan disaat barang secara prinsip tidak menjadi milik bank dan objek akad tidak dapat diserahkan. Hal ini berimplikasi pada tidak terpenuhinya salah satu syarat dalam objek akad. Sehingga tergolong dalam jual beli yang akadnya menjadi <i>fasid</i>.</p> <p>(2) Pelaksanaan akad <i>wakālah</i> ini dilaksanakan hanya sebagai formalitas saja, pada kenyataannya bank tidak benar-benar memiliki barang secara sah, karena tidak adanya pemindahan kepemilikan dari pemasok kepada bank, melainkan kepada nasabah langsung. Seharusnya akad <i>wakālah</i> ini dilaksanakan sebelum ditandatangani akad <i>murābahah</i>, dengan jeda waktu agar tidak terjadi kerusakan pada akad. (3) Multi akad pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah Griya BSM secara hukum dibolehkan. Selama terhindar dari <i>gharar</i>, <i>jahalalah</i>, tidak menjurumuskan kepada praktik <i>riba</i>, dan tidak menimbulkan akibat hukum yang bertentangan pada objek yang sama.</p>

⁶ Junia Marwa. *Pelaksanaan Multi akad Pada Produk Pembiayaan Rumah Griya BSM di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Jatinangor*. (Bandung: UIN Sunan Gunung Djati. 2014)

Lanjutan Tabel 1.1

2	Asep Lukmanul Hakim.	Transaksi Dengan Dua Akad Pada Aplikasi Akad <i>Murābahah</i> Dalam Produk BSM Oto di Bank Syariah Mandiri KCP Jatinangor. ⁷	(1) dalam melaksanakan pembiayaan BSM Oto di Bank Syariah Mandiri KCP Jatinangor menggunakan dua akad yaitu akad <i>wakālah</i> dan Akad <i>murābahah</i> (2) dasar hukum yang digunakan bank dalam melaksanakan multi akad yaitu dengan merujuk kepada Fatwa DSN Tentang <i>wakālah</i> dan <i>murābahah</i> , serta dengan kaidah ushul Fiqih yaitu: “Pada Dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”. (3) Pelaksanaan pembiayaan BSM Oto dengan menggunakan dua akad, tidak relevan dengan landasan hukum yang ada yaitu: Al-Quran, Hadist dan Fatwa DSN, Meskipun ada yang membolehkan, tetapi landasan hukumnya kurang kuat. Fatwa DSN yang digunakan oleh pihak bank bukan menerangkan tentang kebolehan multi akad, melainkan tentang akad <i>wakālah</i> dan akad <i>murābahah</i> .
---	----------------------	---	---

⁷ Asep Lukmanul Hakim. *Transaksi Dengan Dua Akad Pada Aplikasi Akad Murābahah Dalam Produk BSM Oto di Bank Syariah Mandiri KCP Jatinangor*. (Bandung: UIN Sunan Gunung Djati. 2014)

Lanjutan Tabel 1.1

3	Siti Asfiyati Nursamsiah	Pelaksanaan <i>Hybrid Contract</i> Pada Produk CIMB Niaga Syariah Gold Card di bank CIMB Niaga Syariah Cabang Gatot Subroto Bandung. ⁸	(1). Syarat dan ketentuan produk CIMB Niaga Syariah <i>Gold Card</i> di Bank CIMB Niaga Syariah KCS Bandung itu belum sesuai dengan apa yang telah di fatwakan oleh DSN-MUI No 54/DSN-MUI/X/ 2006 tentang syariah card yakni akad yang digunakan oleh Bank CIMB Niaga Syariah KCS Bandung tentang Syariah Card itu terdapat suatu ketidakjelasan dalam operasionalnya. (2). Dalam tinjauan Fiqih muamalah terhadap pelaksanaan <i>Hybrid Contract</i> bahwasannya operasional yang dilakukan oleh Bank CIMB Niaga Syariah KCS Bandung itu belum sesuai dengan asas-asas muamalah salah satunya yaitu Asas Adamul Gharar karena dalam pelaksanaannya terdapat suatu ketidakjelasan dan perlu dikaji ulang kesesuaiannya dengan asas-asas muamalah.
4	Yoga Arief Setiawan	Tinjauan Hukum Penggunaan Multi akad Dan Penghitungan Biaya Sewa Penyimpanan (<i>Ijarah</i>) Dalam Transaksi Gadai (<i>Rahn</i>) Di Pegadaian Syariah Menurut Perma No. 2 Tahun 2008	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa akad gadai syariah yang dilakukan di Pegadaian Syariah tidak sah sesuai dengan ketentuan pasal 26 KHES yang menyatakan bahwa akad tidak sah apabila bertentangan dengan salah satunya syariat Islam. Hal tersebut dikarenakan dalam transaksi gadai yang dilakukan tidak sesuai dengan salah satu Hadits Nabi dan terdapat penggabungan akad-akad yang bertentangan sifatnya yang mengubah akad tabarru' menjadi tijaroh, sehingga bertentangan dengan

⁸ Siti Asfiyati Nursamsiah. *Pelaksanaan Hybrid Contract Pada Produk CIMB Niaga Syariah Gold Card di bank CIMB Niaga Syariah Cabang Gatot Subroto Bandung*. (Bandung: UIN Sunan Gunung Djati: 2013)

Lanjutan Tabel 1.1

		Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 25/Dsn-Mui/Iii/2002 Tentang <i>Rahn</i> . ⁹	syariat Islam. Selain itu penghitungan biaya sewa penyimpanan (<i>Ijarah</i>) yang dilakukan bertentangan dengan Fatwa DSN MUI yang mengatur tentang rahn sehingga tidak sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
5	Mufattachatin	Tinjauan Hukum Islam Terhadap Multi akad Dalam Aplikasi Sukuk <i>Ijarah</i> Pada Pt Sona Topas Tourism Tbk. ¹⁰	Dari penelitian yang dilakukan, dapat dijelaskan bahwa obligasi syariah yang diterbitkan oleh PT. Sona Topas Tourism Tbk. adalah obligasi syariah dengan skim <i>ijarah</i> . Obligasi syariah <i>ijarah</i> ini berjangka waktu lima tahun, dengan dana seluruhnya Rp. 52.000.000.000,00 dengan cicilan <i>fee ijarah</i> sebanyak Rp. 7.670.000.000,00 setiap tiga bulan sekali. Sedangkan penggunaan dana tersebut digunakan oleh anak perusahaan (PT. Inti Dufree Promosindo) sebagai modal kerja di bidang biro perjalanan wisata. Adapun akad yang digunakan oleh pihak-pihak yang terkait dalam menerbitkan obligasi syariah <i>ijarah</i> ini adalah akad <i>ijarah</i> , akad <i>wakālah</i> dan akad kafalah. Namun, pada hakikatnya tidak semua perusahaan yang menerbitkan sukuk harus

⁹ Yoga Arief Setiawan. *Tinjauan Hukum Penggunaan Multi akad Dan Penghitungan Biaya Sewa Penyimpanan (Ijarah) Dalam Transaksi Gadai (Rahn) Di Pegadaian Syariah Menurut Perma No. 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 25/Dsn-Mui/Iii/2002 Tentang Rahn*. (Bandung: UIN Sunan Gunung Djati. 2015)

¹⁰ Mufattachatin. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Multi akad Dalam Aplikasi Sukuk Ijarah Pada Pt Sona Topas Tourism Tbk*. (Bandung: UIN Sunan Gunung Djati. 2013)

Lanjutan Tabel 1.1

			<p>menggunakan tiga akad, karena akad adalah perjanjian (agreement) yang bukan merupakan suatu hal yang pasti/ paten sehingga tergantung pada pihak yang melakukan akad, sepanjang tidak bertentangan dengan Syariat Islam. Sebagaimana hasil penelitian tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa dalam sukuk <i>ijarah</i> yang diterbitkan oleh PT. Sona Topas Tourism Tk. terdapat tiga akad dalam satu transaksi.</p> <p>Sejalan dengan kesimpulan tersebut, maka peneliti sangat berharap agar tetap menyempurnakan kinerja Bursa Efek Indonesia di Surabaya secara efektif dan efisien, yakni untuk lebih mengefisiensikan pencatatan instrumen agar masyarakat luas lebih mudah untuk mendapatkan informasi lebih lanjut tentang emiten dan pihak-pihak yang terlibat dalam kegiatan di pasar modal.</p>
6	Indri Yantika¹¹	<p>Pelaksanaan Akad Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Belum Siap Huni Di Bank BJB Syariah Kantor Cabang Pelajar Pejuang.</p>	<p>Dalam penelitian ini hasil penelitian yang diharapkan oleh peneliti adalah (1) Dapat mengetahui secara jelas bagaimana Pelaksanaan akad pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Belum Siap Huni di Bank BJB Syariah Kantor Cabang Pelajar Pejuang. dan (2) Bagaimana harmonisasi pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Belum Siap Huni dengan menggunakan akad <i>istishnā'</i> dan akad <i>wakālah</i> menurut peraturan perundangan-undangan yang berlaku?</p>

¹¹ Indri Yantika. *Pelaksanaan Akad Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Belum Siap Huni Di Bank BJB Syariah Kantor Cabang Pelajar Pejuang*. (Bandung: UIN Bandung: 2017)

2. Kerangka Berpikir

Perbankan syariah merupakan suatu sistem perbankan yang dikembangkan berdasarkan syariah atau hukum Islam. Usaha pembentukan sistem ini didasari oleh larangan dalam agama Islam untuk memungut maupun meminjam dengan bunga atau yang disebut dengan *riba* serta larangan investasi untuk usaha-usaha yang dikategorikan haram. Menurut Undang-Undang Republik Indonesia nomor 21 tahun 2008 perbankan syariah terdapat pada pasal 2 berbunyi “Perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian”.¹²

Kegiatan usaha yang berdasarkan prinsip muamalah, antara lain, adalah kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur:

- a. *Riba*, yaitu penambahan pendapatan secara tidak sah (batil) antara lain dalam transaksi pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas, kuantitas dan waktu penyerahan, atau dalam transaksi pinjam-meminjam yang mempersyaratkan nasabah menerima fasilitas mengembailkan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu;
- b. *Maisir*, yaitu transaksi yang digantungkan kepada suatu keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung-untungan

¹² Karim. Adiwarman. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. (Jakarta: PT. Raja Grafindo. 2007) Hlm 99.

- c. *Gharar*, yaitu transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki tidak diketahui keberadaanya, atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan kecuali diatur lain dalam syariah
- d. Haram, yaitu transaksi yang objeknya dilarang dalam syarat; atau
- e. Zalim, yaitu transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya.¹³

Hukum kegiatan bermuamalah juga terdapat dalam beberapa ayat Al-Quran, salah satunya pada Q.S. An-Nisa [4:29] dan Q.S Al-Baqarah [2:275]

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ٢٩

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”¹⁴

Adapula untuk Q.S Al-Baqarah [2:275] berbunyi:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَخْبِطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ٢٧٥

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum

¹³ Juhaya S. Praja, *Filsafah Hukum Islam*, (Universitas Islam Bandung, 2004), Hlm 111

¹⁴ Muhammad Noor, Ulfah Munawar dan Latifah Yuliana, *Al-Quran Al Karim dan Terjemahannya*, (Semarang: CV. Toha Putra Semarang. 1996), Q.S. An-Nisa [4] :29, Hlm 65.

datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”¹⁵

Disamping itu terdapat pula asas-asas muamalah yang harus dipatuhi dan dilaksanakan oleh umat islam dalam melakukan kegiatan bermuamalah, beberapa asas-asas tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. *Asas Tabadulul Manafi'*

Asas tabadulul manafi' berarti bahwa segala bentuk kegiatan muamalah harus memberikan keuntungan dan manfaat bersama bagi pihak-pihak yang terlibat. Asas ini merupakan kelanjutan dari prinsip *atta'awun* atau *mu'awanah* sehingga asas ini bertujuan menciptakan kerjasama antar individu atau pihak-pihak dalam masyarakat dalam rangka saling memenuhi keperluannya masing-masing dalam rangka kesejahteraan bersama. Asas *tabadulul manafi'* adalah kelanjutan dari prinsip pemilikan dalam hukum Islam yang menyatakan bahwa segala yang di langit dan di bumi pada hakikatnya adalah milik Allah dengan demikian, manusia sama sekali bukan pemilik yang berhak sepenuh-penuhnya atas harta yang ada di bumi ini, melainkan hanya sebagai pemilik hak memanfaatkannya.¹⁶ Prinsip hukum tentang pemilikan ini didasarkan atas firman Allah Terdapat dalam Q.S al-Ma'idah [5:17] :

¹⁵ Muhammad Noor, Ulfah Munawar dan Latifah Yuliana, *Al-Quran Al Karim dan Terjemahannya*, (Semarang: CV. Toha Putra Semarang. 1996), QS. Al-Baqarah [2] :275, Hlm 36.

¹⁶ Juhaya S. Praja, *Filsafah Hukum Islam*, (Universitas Islam Bandung, 2004), Hlm 113

لَقَدْ كَفَرَ الَّذِينَ قَالُوا إِنَّ اللَّهَ هُوَ الْمَسِيحُ ابْنُ مَرْيَمَ قُلْ فَمَنْ يَمْلِكُ مِنَ اللَّهِ شَيْئًا إِنْ أَرَادَ أَنْ يُهْلِكَ
الْمَسِيحُ ابْنُ مَرْيَمَ وَأُمَّهُ وَفِي الْأَرْضِ جَمِيعًا وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَمَا بَيْنَهُمَا يَخْلُقُ
مَا يَشَاءُ وَاللَّهُ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ ١٧

“Sesungguhnya telah kafirlah orang-orang yang berkata: "Sesungguhnya Allah itu ialah Al Masih putera Maryam". Katakanlah: "Maka siapakah (gerangan) yang dapat menghalang-halangi kehendak Allah, jika Dia hendak membinasakan Al Masih putera Maryam itu beserta ibunya dan seluruh orang-orang yang berada di bumi kesemuanya?". Kepunyaan Allahlah kerajaan langit dan bumi dan apa yang ada diantara keduanya; Dia menciptakan apa yang dikehendaki-Nya. Dan Allah Maha Kuasa atas segala sesuatu”¹⁷

b. Asas Pemerataan

Asas pemerataan adalah penerapan prinsip keadilan dalam bidang muamalah yang menghendaki agar harta itu tidak hanya dikuasai oleh segelintir orang sehingga harta itu harus terdistribusikan secara merata di antara masyarakat, baik kaya maupun miskin. Oleh karena itu, dibuatlah hukum zakat, shadaqah, infaq, dan sebagainya, di samping dihalalkannya bentuk-bentuk pemindahan kepemilikan harta dengan cara yang sah, seperti: jual-beli, sewa-menyewa, dan sebagainya.¹⁸

Asas ini pun merupakan pelaksanaan firman Allah Q.S al-Hasyr [59:7] yang berbunyi:

مَا أَفَاءَ اللَّهُ عَلَى رَسُولِهِ مِنْ أَهْلِ الْقُرَى فَلِلَّهِ وَلِلرَّسُولِ وَلِذِي الْقُرْبَىٰ وَالْيَتَامَىٰ وَالْمَسْكِينِ
وَابْنِ السَّبِيلِ كَيْ لَا يَكُونَ دُولَةً بَيْنَ الْأَغْنِيَاءِ مِنْكُمْ وَمَا آتَاكُمُ الرَّسُولُ فَخُذُوهُ وَمَا نَهَاكُمْ عَنْهُ
فَانْتَهُوا وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ٧

“Apa saja harta rampasan (fai-i) yang diberikan Allah kepada Rasul-Nya (dari harta benda) yang berasal dari penduduk kota-kota maka adalah untuk Allah, untuk Rasul, kaum kerabat, anak-anak yatim, orang-orang miskin dan orang-orang yang dalam perjalanan, supaya harta itu jangan beredar di antara orang-orang kaya saja di antara kamu. Apa yang diberikan Rasul

¹⁷ Muhammad Noor, Ulfah Munawar dan Latifah Yuliana, *Al-Quran Al Karim dan Terjemahannya*, (Semarang: CV. Toha Putra Semarang. 1996), Q.S al-Ma'idah [5:17]. Hlm. 88

¹⁸ Juhaya S. Praja, *Filsafah Hukum Islam*, (Universitas Islam Bandung, 2004), Hlm 113

kepadamu, maka terimalah. Dan apa yang dilarangnya bagimu, maka tinggalkanlah. Dan bertakwalah kepada Allah Sesungguhnya Allah amat keras hukumannya”¹⁹

c. Asas ‘*An Taradin* atau Suka Sama Suka

Asas ini merupakan kelanjutan dari asas pemerataan di atas. Asas ini menyatakan bahwa setiap bentuk muamalah antar individu atau antar pihak harus berdasarkan kerelaan masing-masing. Kerelaan di sini dapat berarti kerelaan melakukan suatu bentuk muamalah, maupun kerelaan dalam arti kerelaan dalam menerima dan menyerahkan harta yang dijadikan obyek perikatan dan bentuk muamalah lainnya.²⁰

Asas ini didasarkan atas firman Allah dalam Q.S al-An’am [6:152] dan Q.S al-Baqarah [2:282]. Seperti Q.S al-An’am [6:152] yang berbunyi dibawah ini:

أَوْ تَقُولُوا لَوْ أَنَّا أُنْزِلَ عَلَيْنَا الْكِتَابُ لَكُنَّا أَهْدَىٰ مِنْهُمْ فَقَدْ جَاءَكُمْ بَيِّنَةٌ مِّن رَّبِّكُمْ وَهُدًى وَرَحْمَةٌ
فَمَنْ أَظْلَمُ مِمَّن كَذَّبَ بِآيَاتِ اللَّهِ وَصَدَفَ عَنْهَا سَنَجْزِي الَّذِينَ يَصْدِفُونَ عَنْ آيَاتِنَا سُوءَ
الْعَذَابِ بِمَا كَانُوا يَصْدِفُونَ ١٥٧

“Atau agar kamu (tidak) mengatakan: "Sesungguhnya jikalau kitab ini diturunkan kepada kami, tentulah kami lebih mendapat petunjuk dari mereka". Sesungguhnya telah datang kepada kamu keterangan yang nyata dari Tuhanmu, petunjuk dan rahmat. Maka siapakah yang lebih zalim daripada orang yang mendustakan ayat-ayat Allah dan berpaling daripadanya? Kelak Kami akan memberi balasan kepada orang-orang yang berpaling dari ayat-ayat Kami dengan siksa yang buruk, disebabkan mereka selalu berpaling”²¹

d. Asas *Adamul Gurar*

¹⁹ Muhammad Noor, Ulfah Munawar dan Latifah Yuliana, *Al-Quran Al Karim dan Terjemahannya*, (Semarang: CV. Toha Putra Semarang. 1996), Q.S al-Hasyr [59:7]. Hlm 436

²⁰ Juhaya S. Praja, *Filsafah Hukum Islam*, (Universitas Islam Bandung, 2004), Hlm 114

²¹ Muhammad Noor, Ulfah Munawar dan Latifah Yuliana, *Al-Quran Al Karim dan Terjemahannya*, (Semarang: CV. Toha Putra Semarang. 1996), Q.S al-An’am [6:152]Hlm 117

Asas adamul gurar berarti bahwa pada setiap bentuk muamalah tidak boleh ada gurar, yaitu tipu daya atau sesuatu yang menyebabkan salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lainnya sehingga mengakibatkan hilangnya unsur kerelaan salah satu pihak dalam melakukan suatu transaksi atau perikatan. Asas ini adalah kelanjutan dari asas ‘an taradin.²²

e. *Asas al-Birr wa at-Taqwa*

Asas ini menekankan bentuk muamalah yang termasuk dalam kategori suka sama suka ialah sepanjang bentuk muamalah dan pertukaran manfaat itu dalam rangka pelaksanaan saling menolong antar sesama manusia untuk *al-birr wa at-taqwa*, yakni kebajikan dan ketakwaan dalam berbagai bentuknya. Dengan kata lain, muamalah yang bertentangan dengan kebajikan dan ketakwaan atau bertentangan dengan tujuan-tujuan kebajikan dan ketakwaan tidak dapat dibenarkan menurut hukum.²³

f. *Asas Musyarakah*

Asas Musyarakah menghendaki bahwa setiap bentuk muamalah merupakan musyarakah, yakni kerjasama antar pihak yang saling menguntungkan bukan saja bagi pihak yang terlibat melainkan juga bagi keseluruhan masyarakat manusia. Oleh karena itu, ada sejumlah harta yang dalam muamalah diperlakukan sebagai milik bersama dan sama sekali tidak dibenarkan dimiliki oleh perorangan. Asas ini melahirkan dua bentuk pemilikan: *Pertama*, milik pribadi atau perorangan, yakni harta atau benda dan manfaat yang dapat dimiliki secara perorangan. *Kedua*, milik bersama atau

²² Juhaya S. Praja, *Filsafah Hukum Islam*, (Universitas Islam Bandung, 2004), Hlm 114

²³ Juhaya S. Praja, *Filsafah Hukum Islam*, (Universitas Islam Bandung, 2004), Hlm 114

milik umum yang disebut hak Allah atau *haqqullah*. Benda atau harta milik Allah itu dikuasai oleh pemerintah, seperti: air, udara, dan kandungan bumi, baik mineral maupun barang tambang lainnya. Bahkan ada harta yang dinyatakan Rasulullah sebagai harta yang dimiliki oleh seluruh umat manusia, yaitu: air, api, dan garam.²⁴

Fiqh muamalah membagi akad menjadi dua bagian yaitu akad *tabarru* dan *tijarah*. Akad *tabarru* (*gratutious contract*) adalah segala macam perjanjian yang menyangkut *non for profit transaction* (transaksi nirlaba). Pada hakikatnya transaksi *tabarru* ini bukan untuk mendapatkan keuntungan melainkan hanya untuk tolong menolong semata. Contoh akad *tabarru* ini adalah *qardh*, *rahn*, *hiwalah*, *wakālah*, *kafalah*, *wadi'ah*, *hibah*, *waqf*, *shadaqah*, hadiah dan lain-lain. Sedangkan akad *tijarah/ mu'awadah* (*compensational contract*) adalah segala macam perjanjian yang menyangkut *for profit transaction*.²⁵ Akad ini dilakukan dengan tujuan mencari keuntungan, karena itu bersifat komersil. contoh akad *tijarah* adalah akad-akad investasi, jual beli, sewa-menyewa.

Selain dari pembagian akad serta asas-asas yang harus diterapkan dalam kegiatan bermuamalah, terdapat banyak klasifikasi melalui berbagai sudut pandang yang berbeda-beda mengenai akad. Perbedaan pendapat tersebut

²⁴ Juhaya S. Praja, *Filsafah Hukum Islam*, (Universitas Islam Bandung, 2004), Hlm 114

²⁵ Karim. Adiwarman. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. (Jakarta: PT. Raja Grafindo. 2007) Hlm 66.

dapat dijelaskan melalui beberapa penjelasan yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Dari Segi Taklifi

Berkaitan dengan soal perjanjian ada beberapa hukum syariat yang ditetapkan. Berdasarkan sudut pandang ini, perjanjian terbagi menjadi lima: (1). Akad wajib. Seperti akad nikah bagi orang yang sudah mampu menikah, memiliki bekal untuk menikah dan khawatir dirinya akan berbuat maksiat kalau tidak segera menikah, (2). Akad sunnah. Seperti meminjamkan uang, memberi wakaf dan sejenisnya. Dan inilah dasar dari segala bentuk akad yang disunnahkan, (3). Akad mubah. Seperti perjanjian jual beli, penyewaan dan sejenisnya. Dan inilah dasar hukum dari setiap bentuk perjanjian pemindahan kepemilikan baik itu yang bersifat materi atau fasilitas, (4). Akad makruh. Seperti menjual anggur kepada orang yang masih diragukan apakah ia akan membuatnya menjadi minuman keras atau tidak. Dan inilah dasar hukum dari setiap bentuk akad yang diragukan akan bisa menyebabkan kemaksiatan, dan (5). Akad haram. Yakni perdagangan riba, menjual barang haram seperti bangkai, darah, daging babi dan sejenisnya.²⁶

b. Dari Sudut Pandang Sebagai Harta (Akad Material) Atau Bukan Material

Jika ditinjau dari sudut sebagai harta atau bukan, akad terklasifikasikan menjadi tiga: (1). Akad harta dari kedua belah pihak disebut sebagai perjanjian

²⁶ Abdullah al-Muslih dan Shalah ash-Shawi. *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam*. (Jakarta: Darul Haq. 2007) Hlm. 32

materi, seperti jual beli secara umum, jual beli *salam* dan sejenisnya. Demikian juga perjanjian terhadap fasilitas, seperti penyewaan dan peminjaman barang. Karena fasilitas termasuk harta atau dijustifikasikan sebagai harta menurut mayoritas para ulama, berbeda dengan pendapat kalangan hanafiyah, (2). Akad selain harta dari kedua belah pihak. Yakni akad yang terjadi terhadap satu pekerjaan tertentu tanpa imbalan uang, seperti gencatan senjata antara kaum muslimin dengan orang-orang kafir harbi, akad penjaminan, wasiat dan sejenisnya, dan (3). Akad harta dari satu pihak dan selain harta dari pihak lain Seperti akad *khulu'*, akad *jizyah*, akad pembebasan denda, dan sejenisnya.²⁷

c. Dari Sudut Pandang Sebagai Akad Permanen Atau Non Permanen

Dilihat dari sudut permanen atau tidaknya, akad diklasifikasikan menjadi tiga pula: (1). Akad permanen dari kedua belah pihak yakni akad yang terjadi di mana masing-masing dari kedua belah pihak tidak mampu membatalkan akad tersebut tanpa kerelaan pihak lain. Seperti akad jual beli, *sharf*, *salam*, penyewaan dan sejenisnya, (2). Akad non permanen dari kedua belah pihak yakni bahwa salah satu dari kedua belah pihak bila menghendaki bisa membatalkan akad tersebut. Contohnya, *syirkah*, *wakālah*, peminjaman, menanam modal dengan sistem *qiradh*, wasiat dan sejenisnya, dan (3). Akad permanen dari salah satu pihak namun non permanen pada pihak lain. Seperti pengadaan barang setelah barang di tangan, penjaminan dan sejenisnya.²⁸

²⁷ Abdullah al-Muslih dan Shalah ash-Shawi. *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam*. (Jakarta: Darul Haq. 2007) Hlm. 34

²⁸ Abdullah al-Muslih dan Shalah ash-Shawi. *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam*. (Jakarta: Darul Haq. 2007) Hlm. 36

d. Dari Sudut Pandang Apakah Ada Syarat Penyerahan Barang Langsung Atau Tidak

Dilihat dari keharusan adanya penyerahan barang langsung atau tidak, perjanjian/akad terbagi menjadi dua: (1). Akad yang tidak mengharuskan serah terima barang secara langsung pada saat akad, seperti jual beli secara umum, wikalah, hiwalah dan lain-lain, dan (2). Akad yang mengharuskan serah terima barang secara langsung.

e. Dari Sudut Pandang Apakah Ada Kompensasinya Atau Tidak

Berkaitan dengan ada atau tidak adanya kompensasi, perjanjian/akad terbagi menjadi dua: (1). Akad dengan kompensasi, seperti jual beli, syirkah, penyewaan, pernikahan dan sejenisnya, dan (2). Akad sukarela, seperti hibah, penitipan, sponsorship dan sejenisnya.²⁹

f. Dari Sudut Pandang Legalitasnya

Dipandang dari legalitasnya, akad terbagi menjadi dua: (1). Akad legal atau akad yang sah. Yakni akad yang secara mendasar dan aplikatif memang disyariatkan, akad yang memenuhi rukun-rukunnya dan aplikasinya secara bersamaan. Sehingga berlaku seluruh konsekuensi akad yang sah, seperti jual beli, sewa menyewa dan sejenisnya, apabila seluruh rukun-rukun dan syarat-syarat sahnya sudah terpenuhi, dan (2). Akad ilegal atau akad yang batal.

Yakni akad yang dianggap ajaran syariat tidak diberlakukan padanya segala konsekuensi akad yang sah. Batasannya adalah segala akad yang pada

²⁹ Abdullah al-Muslih dan Shalah ash-Shawi. *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam*. (Jakarta: Darul Haq. 2007) Hlm. 38

asalnya dan secara aplikatifnya tidak disyariatkan, seperti orang gila, anak kecil yang belum baligh, atau akad usaha terhadap barang yang haram seperti bangkai, darah, daging babi dan sejenisnya, atau akad yang secara asal disyariatkan, tetapi secara aplikatif tidak disyariatkan, seperti akad dengan orang di bawah paksaan, akad untuk barang yang tidak diketahui dalam akad dengan kompensasi.³⁰

Penerapan akad dalam kegiatan bermuamalah terdapat transaksi yang dilarang dan tidak boleh dilakukan oleh umat Islam, bila ditinjau lebih lanjut secara umum transaksi yang dilarang tersebut dibagi menjadi tiga bagian, diantaranya:

a. Transaksi yang dilarang karena haram zatnya

Suatu transaksi dapat dilarang karena (objek atau jasa) yang ditransaksikan juga dilarang (haram), misalnya minuman keras, bangkai, daging babi, dan sebagainya. Dalam hal ini, transaksi jual beli minuman keras adalah haram, walaupun akad jual belinya sah. Dengan demikian, bila ada nasabah yang mengajukan pembiayaan pembelian minuman keras kepada bank dengan menggunakan akad *mudharabah*, maka walaupun akadnya sah tetapi transaksi ini haram karena objek transaksinya haram.³¹

b. Transaksi yang dilarang karena haram selain zatnya

Transaksi ini dilarang bukan karena zat yang terkandung didalamnya adalah haram tetapi transaksi ini dianggap telah melanggar prinsip *an Taradin*

³⁰ Abdullah al-Muslih dan Shalah ash-Shawi. *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam*. (Jakarta: Darul Haq. 2007) Hlm. 38

³¹ Adiwarman A. Karim, *Ekonomi Mikro Islam*, (Jakarta: Rajawali Press. 2012), hlm. 162

Minkum atau dengan kata lain penipuan. Seperti yang kita ketahui, kondisi ideal sebuah pasar adalah apabila penjual dan pembeli mempunyai informasi yang sama tentang barang yang akan di perjualbelikan. Apabila salah satu pihak tidak mempunyai informasi seperti yang dimiliki oleh pihak lain, maka salah satu pihak akan merasa dirugikan dan terjadi kecurangan/ penipuan. Terdapat empat jenis penipuan yang dapat membuat suatu transaksi menjadi terlarang, yaitu (1). Penipuan dalam kuantitas, dimana pedagang mengurangi timbangan (takaran) barang yang dijualnya, (2). Penjual menyembunyikan cacat pada barang yang ditawarkan pada pembeli, (3). Penjual memanfaatkan pembeli dalam hal ketidaktahuan pembeli akan harga pasar, dan (4). Pembeli memesan barang pada penjual, dimana penjual mengetahui bahwa ia tidak dapat memenuhi apa yang dijanjikan pada pembeli tepat pada waktunya.³²

Prinsip kedua yang tidak boleh dilanggar adalah prinsip *La Tazhlimuna wa la Tuzhlamun*, yakni yang menzalimi dan jangan dizalimi. Praktik-praktik yang melanggar prinsip ini diantaranya: (1). *Gharar* (ketidakpastian), (2). Rekayasa pasar (*supply dan demand*) bila seorang produsen atau penjual mengambil keuntungan di atas keuntungan normal dengan cara mengurangi *supply* agar harga produk yang dijualnya naik, (3). Rekayasa pasar (deman, *ba'i najasy*), dimana seorang produsen menciptakan permintaan yang palsu, seolah-olah terdapat banyak permintaan terhadap suatu

³² Adiwarman A. Karim, *Ekonomi Mikro Islam*, (Jakarta: Rajawali Press. 2012), hlm. 162

produk sehingga harga jual produk itu naik, (4). *Riba* (riba *fadl*, riba *nasiah*, riba *jahiliyah*), (5). *Maysir* (perjudian), dan (6). *Risywah* (suap menyuap).³³

c. Tidak Sah/ Lengkap Akadnya

Suatu transaksi yang tidak masuk dalam kategori haram zatnya ataupun haram selain zatnya, tidak serta merta menjadikan transaksi tersebut halal. Masih ada kemungkinan bila akad atas transaksi tersebut tidak sah atau tidak lengkap. suatu transaksi dapat dikatakan demikian jika: (1). Rukun dan syarat tidak terpenuhi, (2). *Ta'alluq*, dan (3). Terjadi 2 akad dalam 1 transaksi.³⁴

F. Langkah-Langkah Penelitian

1. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini yang menjadi salah satu lokasi penelitian yaitu di Bank BJB Syariah Kantor Cabang Pelajar Pejuang. Alasan peneliti melakukan penelitian di Bank BJB Syariah adalah karena Bank BJB Syariah merupakan salah satu lembaga perbankan syariah yang memiliki potensi cukup baik, hal ini terlihat dari perkembangan perusahaan yang sudah memiliki 8 (delapan) kantor cabang, 44 (empat puluh empat) kantor cabang pembantu, 54 (empat puluh enam) jaringan Anjungan Tunai Mandiri (ATM) yang tersebar di daerah Propinsi Jawa Barat, Banten dan DKI Jakarta dan 49.630 jaringan ATM Bersama. Sehingga dari hal tersebut peneliti memilih melakukan penelitian di Bank BJB Syariah tersebut agar hasil penelitian ini juga dapat menjadi kajian bagi lembaga perbankan lainnya dalam menjalankan pelaksanaan akad dalam

³³ Adiwarman A. Karim, *Ekonomi Mikro Islam*, (Jakarta: Rajawali Press. 2012), hlm. 163

³⁴ Adiwarman A. Karim, *Ekonomi Mikro Islam*, (Jakarta: Rajawali Press. 2012), hlm. 163

produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) dengan kategori Belum Siap Huni.

2. Metode Penelitian Studi Kasus

Studi kasus menurut Dedy Mulyana dalam bukunya yang berjudul *Metode Penelitian Kualitatif* menyatakan bahwa³⁵

“Studi kasus adalah uraian dan penjelasan komprehensif mengenai berbagai aspek seorang individu, suatu kelompok, suatu organisasi (komunitas), suatu program atau suatu situasi sosial.”

Pada penelitian studi kasus ini peneliti berusaha menganalisis data sebanyak mungkin yang dapat diperoleh peneliti. Data tersebut diperoleh dengan cara mengamati dan mempelajari suatu kegiatan, seorang individu ataupun kelompok serta kejadian-kejadian yang terjadi agar peneliti dapat memberikan pandangan yang lengkap dan mendalam mengenai subjek yang akan diteliti. Untuk mendapatkan data yang lengkap dan mendalam peneliti melakukan berbagai metode seperti pengamatan, wawancara, penelaahan dokumen, hasil survei, penggunaan berbagai referensi, dan data apapun untuk menguraikan suatu kasus secara terperinci.³⁶ Setelah data-data tersebut didapat peneliti akan mengumpulkan dan dikelompokkan baik secara kronologis ataupun secara tematik, sehingga data tersebut siap untuk diuji.

Secara umum, studi kasus merupakan strategi yang lebih cocok bila pokok pertanyaan suatu penelitian berkenaan dengan *how* atau *why*, bila

³⁵ Mulyana, Dedy. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. (Bandung: Rosdakarya. 2008) Hlm 202.

³⁶ Arikunto, Suharsim. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. (Jakarta: PT. Melton Putra. 1991) Hlm 125.

peneliti hanya memiliki sedikit peluang untuk mengontrol peristiwa-peristiwa yang akan diselidiki, dan bilamana fokus penelitiannya terletak pada fenomena kontemporer (masa kini) didalam konteks kehidupan nyata.³⁷

Pada penelitian ini peneliti menggunakan metode yang sama yaitu metode dengan bentuk pertanyaan penelitian yang berkenaan dengan *how* atau *why*, agar mendapatkan data yang lengkap dan juga utuh sesuai dengan kebutuhan penelitian. Tujuan dari penelitian ini mengetahui bagaimana penerapan dari akad produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) dengan kategori penawaran fasilitas Rumah Belum Siap Huni di Bank BJB Syariah Kantor Cabang Pelajar Pejuang, sehingga pendekatan studi kasus sangat sesuai diterapkan pada penelitian ini karena hanya terfokus pada kegiatan dan prosesnya saja sehingga dalam hal ini studi kasus bersifat mandiri, suatu entitas yang unik dan holistik.



3. Jenis Data

Jenis data secara umum bila dilihat dari sifatnya terbagi menjadi dua bagian yaitu, data Kualitatif dan data Kuantitatif. Bila merujuk kepada penelitian ini, jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data

³⁷ Yin. Robert K. *Studi Kasus Desain dan Metode*. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2005) Hlm 11

Kualitatif.³⁸ Penelitian kualitatif menurut Bogdan dan Taylor dalam Moleong menjelaskan bahwa:

“Metode kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif: ucapan atau tulisan dan perilaku yang dapat diamati dari orang-orang (subjek) itu sendiri. Pendekatan ini diarahkan pada latar dan individu tersebut secara holistik (utuh). Jadi dalam hal ini tidak boleh mengisolasi individu atau organisasi kedalam variabel atau hipotesis, tetapi perlu memandangnya sebagai bagian dari sesuatu keutuhan.”³⁹

Jenis data kualitatif dapat pula dilihat dari pertanyaan penelitian yang pada umumnya bersifat deskriptif dan menggambarkan suatu keadaan atau kondisi lapangan. Pertanyaan penelitian tersebut diantaranya:

- a. Bagaimana Pelaksanaan Akad Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Belum Siap Huni di Bank BJB Syariah Kantor Cabang Pelajar Pejuang?
- b. Bagaimana Harmonisasi Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Belum Siap Huni dengan Menggunakan Akad *Istishnā'* dan Akad *Wakālah* menurut Peraturan Perundangan-Undangan yang Berlaku?

Berdasarkan pertanyaan penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa penelitian ini lebih merujuk kepada riset yang bersifat deskriptif dan menggunakan analisis untuk menemukan serta menyelesaikan masalah secara langsung. Disamping itu penggunaan landasan teori juga dimanfaatkan sebagai

³⁸ Mulyana, Deddy. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. (Bandung: Rosdakarya. 2008). Hlm 220.

³⁹ Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. (Bandung: PT Remaja Rosdakarya. 2009) Hlm 87.

pemandu agar fokus penelitian sesuai dengan fakta yang terjadi di lapangan dan dapat menghasilkan suatu solusi dari masalah yang muncul pada saat penelitian.

4. Sumber Data

Menurut Suharsimi Arikunto yang dimaksud dengan sumber data adalah subjek dari mana data diperoleh.⁴⁰ Dalam memperoleh informasi yang tepat dan akurat serta sesuai dengan kebutuhan penelitian, sangat dibutuhkan peran narasumber yang kompeten dan dapat memberikan informasi yang tepat sasaran dan terpercaya.

Dalam penelitian ini memiliki dua sumber data yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder, sumber data tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Sumber data primer, yaitu sumber data pokok yang terdiri DPS, Direktur Operasional, Staff Manajemen dan Karyawan di Bank BJB Syariah.
- b. Sumber data sekunder, yaitu buku-buku yang dijadikan literatur dalam penelitian ini, ataupun juga sumber data yang diperoleh dari berbagai referensi dan hal-hal yang berupa catatan, makalah, dan lain sebagainya yang berkaitan dengan objek yang diteliti.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data pada penelitian ini dilaksanakan melalui berbagai kegiatan sebagai berikut:

⁴⁰ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. (Jakarta: PT. Melton Putra. 1991), hal 10

a. Wawancara

Kegiatan wawancara adalah percakapan antara dua orang atau lebih dan berlangsung antara yang diwawancarai/narasumber dan pewawancara/peneliti untuk mendapat pemahaman akan pandangan seseorang (makna subjektif) terkait dengan hal atau kegiatan tertentu.⁴¹ Dengan melalui kegiatan wawancara tersebut diharapkan peneliti dapat mendapatkan data yang diperlukan untuk melakukan penelitian terlebih melengkapi data dari kegiatan lainnya.

b. Studi kepustakaan

Kegiatan studi kepustakaan yaitu kegiatan yang mencakup dalam pengambilan data dengan menggunakan sumber-sumber tertulis seperti buku, jurnal, *e-book* dan sumber-sumber lainnya. Studi kepustakaan dapat memudahkan peneliti untuk menemukan teori-teori yang terkait atau relevan dengan penelitian yang akan dilakukan serta sebagai alat untuk membantu mengidentifikasi dan memecahkan masalah yang ditemui peneliti dalam penelitian.

6. Analisis Data

Teknik analisis data adalah kegiatan lanjutan setelah peneliti mendapatkan data lapangan, data yang terkumpul saat pengumpulan data lapangan sangat beragam, baik data yang berhubungan dengan penelitian

⁴¹ Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif. Kualitatif. dan R&D*. (Bandung: Alfabeta. 2008), Hlm 200.

ataupun data yang tidak ada hubungannya dengan penelitian.⁴² Data tersebut akan dianalisis dan di evaluasi apakah data tersebut akan digunakan dalam penelitian ataukah tidak.

Analisis data menurut Sugiyono dalam bukunya “Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D” adalah proses mencari dan menyusun data secara sistematis, data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain.⁴³

Dapat disimpulkan dari pengertian analisis data yang disebutkan oleh Sugiyono tersebut bahwa dalam menganalisis data dapat digunakan dengan 3 cara yaitu reduksi data, reduksi data adalah merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan hal yang penting, dicari tema dan polanya. Sehingga dengan mereduksi data peneliti dapat mengklasifikasikan data tersebut sehingga akan tergambar dengan jelas kesesuaian, keterkaitan dan pola data dengan penelitian. Setelah melakukan reduksi data, kegiatan selanjutnya adalah penyajian data.

Menurut Mile dan Huberman yang paling sering digunakan untuk menyajikan data dalam penelitian kualitatif adalah dengan teks yang bersifat naratif. Tahap terakhir dari teknik analisis data ini adalah penarikan kesimpulan. Penarikan kesimpulan dalam penelitian kualitatif harus

⁴² Sugiyono. *Metode Penelitian Penelitian*. (Bandung : Alfabeta. 2006), Hlm 203

⁴³ Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif. Kualitatif. dan R&D*. (Bandung: Alfabeta. 2011). Hlm 244.

berdasarkan fakta-fakta yang didapat dari data lapangan agar kesimpulan yang diambil pun dapat dipertanggung jawabkan oleh peneliti. Bila kesimpulan belum didukung oleh bukti-bukti yang kuat, dapat dipertanggungjawabkan, dan konsisten lapangan, maka peneliti dapat kembali kelapangan untuk mengumpulkan bukti tersebut.

Sehingga dari seluruh penjelasan diatas dapat bahwa kegiatan-kegiatan analisis data dalam penelitian ini dapat dirumuskan dalam beberapa poin yaitu:

- a. Menelaah sebuah data yang terkumpul dari berbagai sumber, baik sumber primer maupun sumber sekunder.
- b. Mengelompokan atau mengklasifikasikan seluruh data yang didapat dalam satuan-satuan atau subjek-subjek tertentu dengan masalah yang akan diteliti
- c. Menghubungkan setiap data yang sudah ditemukan dengan kerangka pemikiran penelitian
- d. Menafsirkan dan menelaah data-data yang sudah terpilih dengan menggunakan kerangka pemikiran, dan
- e. Menarik Kesimpulan dari data yang dianalisis dengan memperhatikan rumus masalah dan kaidah-kaidah yang berlaku dalam penelitian.